

Project Financing per il potenziamento e manutenzione degli impianti di videosorveglianza nel Comune di Fidenza

Milano, 9 OTTOBRE 2023

Disclaimer

Importanti informazioni destinate a qualsivoglia soggetto che non sia stato autorizzato da International Audit Services Srl ad accedere al presente Documento.

Qualunque soggetto che non sia espressamente indicato tra i destinatari del presente documento (di seguito “Documento”) o che non abbia concordato per iscritto con International Audit Services Srl (di seguito “IAS”) le condizioni e le modalità di utilizzo dello stesso e/o delle informazioni in esso contenute (di seguito definito come il “Soggetto Non Autorizzato”) non è autorizzato ad accedere a e/o leggere e/o utilizzare in qualunque modo, in tutto e/o in parte, il Documento.

Qualsivoglia Soggetto Non Autorizzato, entrato comunque in possesso del Documento, leggendo le informazioni in esso contenute, prende sin da ora atto e riconosce espressamente quanto segue:

- 1. l’incarico svolto da IAS ed in base al quale è stato predisposto il Documento è stato eseguito in conformità alle istruzioni fornite dal destinatario dello stesso, nel suo solo interesse e perché venga dallo stesso esclusivamente utilizzato;*
- 2. il Documento è stato predisposto sulla base delle indicazioni fornite dal suo destinatario e, pertanto, può non comprendere e/o non essere stato eseguito secondo tutte le procedure ritenute necessarie per gli scopi del Soggetto Non Autorizzato;*
- 3. l’accesso, la lettura, il possesso e/o l’utilizzo in qualunque modo, in tutto e/o in parte, del Documento da parte del Soggetto Non Autorizzato non determina l’instaurazione di qualsivoglia rapporto di natura contrattuale con IAS né comporta il consenso di quest’ultima a che il Documento venga menzionato o citato, in tutto o in parte, in qualsiasi documento di qualsivoglia natura, pubblica o privata, o che il suo contenuto venga divulgato, attività vietate senza il preventivo consenso scritto di IAS.*
- 4. IAS, i suoi soci, dipendenti e consulenti non assumono alcuna responsabilità nei confronti del Soggetto Non Autorizzato con riferimento al Documento e/o alle informazioni in esso contenute e non saranno, pertanto, responsabili di qualunque perdita, danno o spesa di qualsivoglia natura, derivante dall’utilizzo del Documento e/o delle informazioni in esso contenute da parte del Soggetto Non Autorizzato, o che è, comunque, conseguenza dell’accesso al Documento.*

Contents

Scope of work

1. Overview

2. Il Progetto

3. Il Piano

4. Conclusioni

Scope of work

Oggetto delle analisi condotte

Su incarico della società Comeser S.r.l. (di seguito la “Società»), la struttura di International Audit Services Srl (di seguito anche “IAS”), ha svolto l’attività di asseverazione del piano economico finanziario (di seguito anche il “Piano”) relativo al bando di gara che verrà emesso dal Comune di Fidenza per il potenziamento e la manutenzione degli impianti di videosorveglianza e delle opere connesse, nonché della loro gestione economico-finanziaria (di seguito anche il “Progetto”), ai sensi del d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36.

Documentazione analizzata

Nello svolgimento del nostro lavoro, abbiamo analizzato la seguente documentazione:

- Piano economico e finanziario su orizzonte temporale di anni 12 predisposto dal Management della Società;
 - Dettaglio delle principali ipotesi sottostanti il Piano, in particolare: ammontare dell’investimento e tempistiche di realizzazione, eventuale finanziamento dell’operazione, stima dei ricavi e stima della struttura dei costi.
-

Scope of work

I dati prospettici, essendo basati su ipotesi di eventi futuri e azioni degli organi amministrativi, sono caratterizzati da connotati elementi di soggettività e da incertezze ed in particolare dalla rischiosità connessa al fatto che eventi preventivati ed azioni dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura diversa da quella prospettata, mentre potrebbero verificarsi eventi ed azioni non prevedibili al tempo della loro preparazione. Pertanto, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi.

Ipotesi e limitazioni

(segue)

I dati previsionali hanno caratteristiche profondamente diverse dai bilanci consuntivi e, di conseguenza, ad essi non è applicabile il procedimento revisionale di un bilancio a valori consuntivi né è per essi formulabile lo stesso tipo di giudizio professionale. Pertanto resta convenuto che il nostro esame verrà svolto secondo le procedure di revisione internazionali previste dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE 3400) "The Examination of Prospective Financial Information" emesso dell'IFAC - International Federation of Accountants, sostanzialmente dirette a verificare la ragionevolezza delle assunzioni utilizzate ai fini della predisposizione dei dati previsionali.

Compete agli Amministratori della Società la responsabilità della preparazione del Piano e pertanto sia della formulazione delle ipotesi di realizzazione di eventi futuri che della possibilità di attuazione delle azioni che essi intendono intraprendere, entrambe le quali stanno a base della redazione del predetto Piano.

Scope of work

- Si è provveduto ad effettuare un'analisi critica delle aspettative economiche e finanziarie, condotta attraverso incontri con il Management, per l'esame del Piano e delle singole ipotesi sottostanti.

Attività svolta

- Si è provveduto a verificare l'accuratezza matematica, effettuando un esercizio di reperforming, dei conteggi predisposti dal Management della Società nell'ambito delle analisi condotte, con la finalità di verificare la sostanziale correttezza dei calcoli predisposti dallo stesso.
-

Overview

COMESER S.r.l.

Comeser S.r.l. nasce nel 2004 su un progetto voluto dalle multi utility del territorio parmense. Le quote di maggioranza di COMeSER sono state acquisite nel 2011 da soci privati.

La principale finalità di Comeser è di offrire a Pubblica Amministrazione, imprese e cittadini del territorio l'opportunità di dotarsi di tecnologie evolute relativamente ai servizi di connessione ad Internet a banda larga e telefonia, facendo leva su punti di forza quali il superamento del digital divide, la competitività delle tariffe, la qualità dei servizi, la presenza sul territorio e la assistenza tecnica diretta..

La rete ultraveloce di Comeser è realizzata con tecnologia FTTH (Fiber to the Home, “fibra fino a casa”) e permette di sfruttare tutto il potenziale di Internet: una trasmissione dati molto più veloce, efficiente ed affidabile, perché interamente in fibra ottica.

Comeser è presente nelle province di Parma, Piacenza, Cremona, Lodi, Mantova e Reggio Emilia.

Nello specifico ambito dei servizi di videosorveglianza, Comeser è il punto di riferimento per la protezione e per la sicurezza a 360°.

Comeser è in grado di occuparsi di ogni aspetto della sicurezza privata o pubblica, personale e aziendale: progettazione, realizzazione e manutenzione completa di impianti di allarme e videosorveglianza.

Comeser dispone di una gamma di prodotti per la realizzazione di impianti di allarme sofisticati e per la videosorveglianza: dalle classiche soluzioni analogiche alle nuove telecamere con tecnologia IP in HD (alta definizione).

Tutti i sistemi di sicurezza installati da Comeser permettono di essere controllati da remoto tramite PC, Notebook, Tablet e Smartphone.

Il Piano

Assumptions

<i>Soggetti Coinvolti</i>	Comeser S.r.l.
<i>Oneri sostenuti dal Comune di Fidenza</i>	Alla data del presente rapporto la Direzione della Società indica in euro 103 mila il contributo (iniziale) a carico del Comune di Fidenza.
<i>Canoni di concessione demaniale</i>	Alla data del presente rapporto il bando di gara delle ente pubblico non è ancora disponibile: ai fini della determinazione dei canoni di concessione demaniale, si è fatto riferimento alla Convenzione (ancora in bozza), quantificando in canoni in euro 5 mila annuali, scontati direttamente dal canone pagato dal Comune.
<i>Tempistiche della Concessione</i>	Alla data del presente rapporto la Direzione della Società indica in ANNI 12 la durata della concessione del Comune di Fidenza.
<i>Investimento</i>	L'investimento complessivo è pari a circa 708 mila €, comprensivo dei costi degli impianti, la fornitura del servizio di banda internet, i costi di manutenzione e le spese di progettazione iniziale.

Il Piano

Assumptions (segue)

Finanziamento del Progetto

- Non si evidenziano contributi pubblici a fondo perduto;
 - Non si evidenziano finanziamenti agevolati;
 - Non si prevede il ricorso a finanziamenti bancari;
 - Non si evidenziano finanziamenti per l'IVA, derivante dalla eventuale posizione a credito maturata in fase di realizzazione;
 - Non si evidenziano necessità di iniezione di capitali da parte dei soci di Comeser;
-

Ricavi di vendita

- I ricavi di vendita sono stati stimati rispettivamente sulla base delle tariffe derivanti dalla gestione degli impianti di videosorveglianza e loro manutenzione, per il servizio di copertura Wi-Fi del comune di Fidenza ed il relativo canone per utilizzo banda.
 - La componente di ricavo più rilevante (canone del servizio) è stata determinata considerando l'investimento iniziale in apparecchiatura, cui è stato applicato un margine di guadagno ritenuto dal management della Società idoneo per consentire un equilibrio economico finanziario dell'investimento.
-

Il Piano

Assumptions (segue)

Struttura dei costi

- Il personale è stimato in 2 figure addette alla attività di manutenzione, già in forza alla Società, per un ammontare complessivo annuo pari a circa 20 mila €.
- Canone assicurativo assunto pari a circa 6 mila € annui per le postazioni da installare.
- Costo per l'utilizzo della banda è stato stimato pari a circa 10 mila € all'anno.

Ammortamenti

- I costi di acquisto degli impianti sono stati ammortizzati considerando un orizzonte temporale pari alla durata del progetto (12 anni)

Crediti e debiti

- È stata previsto per il canone iniziale l'incasso in due tranches: metà a completamento del 70% dell'opera e metà a termine opera (a 30 giorni dall'emissione dei certificati di completamento). Per i canoni annuali, nella bozza di Convenzione, in fase di ultimazione, viene indicato il 31 marzo di anno come termine di pagamento. Per i ricavi da «rilanci internet» si prevede l'incasso a 20 giorni dalla data fattura, che sarà emessa bimestralmente in via anticipata, mentre per i ricavi da «analisi dati vendita pubblicità» si prevede incasso a 20 giorni dalla data fattura.
 - Il tempo medio di pagamento (TMP) è ipotizzato mediamente a 60 - 90 giorni per i debiti commerciali e pari a 10 giorni per il personale ed altri oneri connessi.
-

Il Piano

Conto Economico

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER PROJECT FINANCING													
RICAVI	1 ° Anno	2° Anno	3 ° Anno	4° Anno	5 ° Anno	6° Anno	7 ° Anno	8° Anno	9 ° Anno	10° Anno	11 ° Anno	12° Anno	TOTALE
Canone impianto	€128.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€25.153	€404.835
Canone servizi	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€30.000	€360.000
Oneri sicurezza	€333	€333	€333	€333	€333	€333	€333	€333	€333	€333	€333	€333	€3.996
Sconto per concessione Torre Aquila	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-5.000	€-60.000
Canone dovuto da Comune Fidenza	€153.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€50.486	€708.831
Altri ricavi Comesper - Servizi internet rilanci	€21.000	€24.000	€28.000	€32.000	€36.000	€40.000	€34.000	€33.000	€32.000	€30.000	€29.000	€28.000	€367.000
Altri ricavi Comesper - Analisi dati vendita pubblicità	€5.000	€5.000	€5.000	€5.000	€5.000	€5.000	€5.000	€4.000	€4.000	€4.000	€4.000	€4.000	€55.000
Totale ricavi attesi Comesper	€179.486	€79.486	€83.486	€87.486	€91.486	€95.486	€89.486	€87.486	€86.486	€84.486	€83.486	€82.486	€1.130.831
COSTI COMESER													
assicurazione appalti videosorveglianza	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€6.000	€72.000
manutenzione e costi generali	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€20.000	€240.000
banda internet	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€10.000	€120.000
TOTALE COSTI OPERATIVI	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€36.000	€432.000
EBITDA	€143.486	€43.486	€47.486	€51.486	€55.486	€59.486	€53.486	€51.486	€50.486	€48.486	€47.486	€46.486	€698.831
Fattore di correzione													
AMMORTAMENTO videos. E Hot spot	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€404.835
Risconto canone iniziale	€-94.417	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€8.583	€0
EBIT	€15.333	€18.333	€22.333	€26.333	€30.333	€34.333	€28.333	€26.333	€25.333	€23.333	€22.333	€21.333	€293.996
oneri finanziari	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	
Risultato ante imposte	€15.333	€18.333	€22.333	€26.333	€30.333	€34.333	€28.333	€26.333	€25.333	€23.333	€22.333	€21.333	€293.996
imposte dell'esercizio	€5.060	€6.050	€7.370	€8.690	€10.010	€11.330	€9.350	€8.690	€8.360	€7.700	€7.370	€7.040	€97.019
Utile netto	€10.273	€12.283	€14.963	€17.643	€20.323	€23.003	€18.983	€17.643	€16.973	€15.633	€14.963	€14.293	€196.977
% Utile su ricavi opera	5,7%	15,5%	17,9%	20,2%	22,2%	24,1%	21,2%	20,2%	19,6%	18,5%	17,9%	17,3%	17,4%

Nella slide seguente vengono riportati i Flussi di Cassa prospettici.

Il Piano

Flussi di Cassa

utile netto	€10.273	€12.283	€14.963	€17.643	€20.323	€23.003	€18.983	€17.643	€16.973	€15.633	€14.963	€14.293	€196.977
ammortamento/accantonamenti	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€33.736	€404.835
Investimenti operativi	€-404.835												€-404.835
Disinvestimenti operativi													
Variazioni indebitto netto	€404.835												
Restituzione rate finanziamenti	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Free cash flow levered	€44.009	€46.019	€48.699	€51.379	€54.059	€56.739	€52.719	€51.379	€50.709	€49.369	€48.699	€48.029	€601.812
Fattore di sconto	100%	98%	95%	93%	90%	88%	86%	84%	82%	80%	80%	80%	
Cash flow netto e scontato	€44.009	€45.099	€46.264	€47.783	€48.653	€49.931	€45.339	€43.159	€41.582	€39.495	€38.959	€38.423	€528.697
NPV	€44.009	€89.108	€135.373	€183.155	€231.809	€281.739	€327.078	€370.237	€411.818	€451.314	€490.273	€270.232	

Conclusioni

In relazione al Progetto per il potenziamento e la manutenzione degli impianti di videosorveglianza e delle opere connesse nel Comune di Fidenza, ai sensi del d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36, di cui alla concessione oggetto della presente Relazione, nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci sono stati forniti dal Management della Società, facciamo presente quanto segue:

Premesso che:

- La società Comeser S.r.l. si è proposta in qualità di promotore al Comune di Fidenza del Progetto;
- Il Management della Società ha predisposto il Piano economico finanziario del Progetto e l'ha sottoposto a IAS per il rilascio dell'asseverazione

IAS – International Audit Services S.r.l., società iscritta al n. 143937 del Registro dei revisori legali detenuto dal MEF, assevera il Piano economico finanziario predisposto dal Management della Società attestandone la coerenza nel suo complesso:

- della durata del progetto;
- del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- della struttura finanziaria;
- dei ricavi, dei costi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal Progetto.

Conclusioni

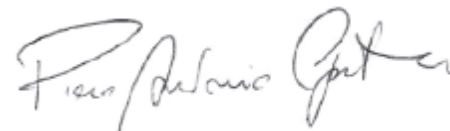
Nello svolgimento della propria attività, IAS si è basata su dati e documentazione relativi al Progetto forniti dal Management della Società che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La Società pertanto si assume ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata a IAS ai fini della redazione della presente Relazione.

La presente asseverazione è resa alla Società con l'espresso avvertimento e le seguenti osservazioni:

- IAS non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta di Progetto della Società di competenza della Pubblica Amministrazione;

International Audit Services Srl

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Piero Antonio Capitini', written in a cursive style.

Piero Antonio Capitini

(Socio)

Allegati

- Allegato 1 – Relazione Generale
- Allegato 2 – Relazione Tecnica e Specialistica
- Allegato 3 – Disciplinare degli elementi tecnici
- Allegato 4 - Piano di Manutenzione
- Allegato 5 – Computo Metrico
- Allegato 6 – Piano Economico e Finanziario
- Allegato 7 – Relazione al Piano Economico e Finanziario
- Allegato 8 – Stima dei costi
- Allegato 9 – Progetto Wi-Fi Smart City

Contatti

Piero Antonio Capitini

International Audit Services Srl

Via Visconti di Modrone, 15
20122 Milano, Italia